

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZION IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva RGE 81759/1994
Giudice dell'Esecuzione Dottoressa Iappelli
promossa da Banca del Fucino S.p.A.
contro

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Oggi 27.11.2020 alle ore 11,00 in Roma, io sottoscritto Dott. Daniele Ciantelli, nella qualità di custode giudiziario, giusto provvedimento di nomina del G.E. emesso in data _____ nella procedura esecutiva immobiliare emarginata, unitamente al nominato esperto stimatore ARM. UGO CAMMITI, mi sono recato presso gli immobili pignorati siti in Roma, VIA PROUST 19, SANG. MAS, previo avviso dato al debitore esecutato a mezzo PEC, al fine di prendere visione e accedere al compendio pignorato.

All'interno ho rinvenuto la presenza:

- del debitore esecutato ~~sig./sig.ra~~ nato/a a _____
il _____ identificato a mezzo _____
- del ~~sig./sig.ra~~ ARM. UGO CAMMITI nato/a a _____ il _____
nella qualità di ESPERTO STIMATORE identificato a
mezzo _____
- del ~~sig./sig.ra~~ nato/a a _____ il _____
nella qualità di INCARICATO IUS identificato a
mezzo _____
- del sig./sig.ra _____ nato/a a _____ il _____
nella qualità di _____ identificato a
mezzo _____

❖ OBBLIGHI DELL'ESECUTATO

Ho reso edotto e avvisato i signori sopra indicati:

➤ circa gli obblighi che gravano ai sensi di legge, con invito ad ottemperarvi, spontaneamente, e senza frapporre ostacoli all'attività degli ausiliari del Giudice dell'esecuzione, ed ho, altresì, avvisato e reso edotto in merito alle funzioni di cui è investito il custode giudiziario e, segnatamente, a titolo non esaustivo:

- il debitore o il detentore ai sensi dell'art. 593 c.p.c. è tenuto a redigere ed a consegnare al sottoscritto custode il conto della gestione patrimoniale dell'immobile che fin d'ora chiedo;
- il custode deve riscuotere i canoni e le indennità di occupazione e versare dette somme sul conto corrente bancario, vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione, presso la banca di riferimento dell'Ufficio; pertanto, gli eventuali conduttori, affittuari nonché occupanti – anche senza titolo – debbono versare al custode giudiziario le somme a qualsiasi titolo dovute al debitore esecutato dalla data del pignoramento e che nel caso di morosità prolungata per più di due mesi il custode dovrà avvertire il Giudice per i provvedimenti del caso;
- l'esecutato è divenuto “mero detentore” dell'immobile/i pignorati e qualora lo stesso o l'occupante non si opponga agli accessi del custode e dell'esperto, su autorizzazione del G.E. ed alle condizioni previste dall'art. 560 c.p.c., potrà continuare ad abitarvi;
- al debitore ed al custode è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione;
- la parte esecutata e/o l'occupante deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;
- in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice potrà revocare l'autorizzazione ad abitare l'immobile e comunque potrà ordinare l'immediata liberazione del bene nei confronti della parte esecutata o dell'occupante senza titolo;

- che è già stata fissata innanzi al Giudice dell'Esecuzione, udienza ex art. 569 c.p.c. per l'esame della perizia estimativa dell'immobile e per l'eventuale pronuncia del provvedimento autorizzativo della vendita.

Tale udienza si celebrerà presso il Tribunale di Roma, IV Sezione Esecuzioni Immobiliari, Viale Giulio Cesare 54/B, il giorno _____.

❖ TUTELA DELL'ESECUTATO

A tal riguardo, ho fatto presente che:

- È ANCORA POSSIBILE EVITARE LA VENDITA ed a tal fine il debitore esecutato, oltre alla possibilità di presentare istanza di conversione del pignoramento ai sensi dell'art. 495 cpc, come modificato dalla L. 132/2015, di seguito dettagliata, può contattare, tempestivamente, sia l'avvocato del creditore procedente che gli avvocati dei creditori intervenuti (evitando l'errore di trattare solo con l'avvocato del creditore procedente), i cui nominativi sono indicati nel fascicolo dell'esecuzione (o che potranno essere richiesti al sottoscritto custode), al fine di definire bonariamente la controversia ed evitare ulteriori spese della procedura;
- quanto all'istanza di conversione del pignoramento, ho precisato che, per poter attivare detto procedimento (che comporta il soddisfacimento integrale dei crediti azionati in giudizio, oltre interessi, in un numero massimo di 36 rate mensili), è necessario che il debitore presenti al Giudice un'istanza corredata da un deposito in denaro di una somma pari ad un quinto del totale dei crediti vantati nei suoi confronti dal creditore procedente e dai creditori intervenuti; e che può esser depositata una sola volta entro e non oltre l'udienza in cui, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., il G.E. emetterà l'ordinanza di vendita.
- ho fatto presente, inoltre, che è interesse del debitore pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare ulteriori spese della procedura e in particolare il maturare degli interessi, le spese legali sostenute da ciascuno dei creditori, etc.
- ho evidenziato, infine, che il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo e sentito il debitore, può sospendere il processo esecutivo fino a 24 mesi, a norma dell'art. 624 bis c.p.c.

A) ACCERTAMENTO DEL SOGGETTO CHE HA IL GODIMENTO DEL COMPENDIO PIGNORATO

Quanto allo stato di occupazione dell'immobile, il sig. _____ dichiara che lo stesso attualmente si trova:

a) nel possesso del debitore esecutato e della sua famiglia composta dai seguenti

soggetti:

b) nel godimento del sig. _____ nato a _____ il _____ recapito telefonico _____, in virtù di contratto di _____ redatto in data _____ registrato a _____ dal sig. _____ alla via _____ di cui mi viene rilasciata copia;

c) occupato senza titolo dal sig. _____ nato a _____ il _____ residente in _____ alla via _____ recapito telefonico _____.

In ordine all'occupazione senza titolo viene dichiarato che: l'immobile è occupato dal (decorrenza) _____; a tal proposito vengono /non vengono forniti documenti giustificativi (contratto luce, acqua, gas, bollettini di condominio, telefono, icip, etc.)

L'occupante senza titolo del compendio immobiliare pignorato viene da me avvisato che:

- tale sua condizione sarà prontamente segnalata al Giudice dell'esecuzione;
- si procederà ad instare per la liberazione immediata dell'immobile, salvo congrua offerta in denaro a titolo di indennità di occupazione che dovrà essere valutata ed autorizzata dal Giudice.

A riguardo il sig. _____ dichiara di voler offrire a titolo di indennità di occupazione o quale proposta migliorativa del canone, attualmente,

corrisposto al debitore, che è da considerarsi "vile" e, quindi, inopponibile alla procedura, dell'immobile sito in _____ interno _____ la somma di € _____

firma

B) ACCERTAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL COMPENDIO PIGNORATO

Ho proceduto, quindi, alla ricognizione dell'immobile con l'ausilio dell'Esperto Stimatore, al fine di verificare la rispondenza dello stato dei luoghi alle risultanze e planimetrie della documentazione in atti (descrizione nel pignoramento immobiliare e relazione notarile sostitutiva ed allegati), nonché verificare le condizioni attuali dei locali.

In particolare, ho appurato, unitamente al CTU, che l'immobile, apparentemente, si/~~non si~~ presenta in normali condizioni d'uso e ~~necessita~~/non necessita di interventi di urgente manutenzione

L'IMMOBILE PIGNORATO SI PRESENTA IN NORMALI CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE E ALL'INTERNO RISULTA SPOGLIO DI BENI MOBILI. ATTUALMENTE NON RISULTA ABITATO DA NESSUNO (RISULTANO MANCANTI PORTE E RACCOME) E SENSIBILMENTE IN FASE DI RISTRUTTURAZIONE COSTE RISULTA DALLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA REALIZZATA IN LOCO

ATTUALMENTE IL SIG. _____, PUR RESIDENDO NELL'IMMOBILE PIGNORATO, E ESISTE DEL FRATELLO _____ IN ATTESA DEL COMPLETAMENTO DEI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho chiesto, altresì, al debitore se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione o se fossero deliberate od in corso di deliberazione spese condominiali straordinarie ed ho appreso quanto segue:

NON SEMBRANO NECESSARI LAVORI DI URGENTE MANUTENZIONE. IL SIG. _____

DECHIARA CHE SONO IN CORSO LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE SULLI INFESSI E DELLA CANTINA

Inoltre, ho nuovamente ammonito il sig. _____ del dovere di tempestiva informazione, su di esso gravante, nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al G. E. per adottare i provvedimenti del caso.

Ho avvisato che su chi detiene l'immobile, incombono gli obblighi di manutenzione ordinaria e di custodia di fatto sull'immobile stesso, con la conseguenza che in caso di inadempimento a tali obblighi potrà essere revocata l'autorizzazione ad abitare l'immobile.

C) DOCUMENTAZIONE FORNITA

Ho richiesto alla parte esecutata di esibire le bollette relative alle utenze dell'immobile in questione nonché le quietanze di pagamento relative ai tributi di natura dominicale afferenti allo stesso e, al riguardo, viene esibita la seguente documentazione, per la quale si procede a ricognizione fotografica:

Dalla suddetta documentazione risulta, quindi, quanto segue:

a) le utenze relative ad acqua, luce, gas, telefono sono intestate al seguente nominativo:

NON ATTIVA

b) il bollettino per il pagamento dell'IMU risulta intestato al seguente nominativo:

c) sono stati esibiti ulteriori pagamenti relativi

a _____

ed _____ intestati

a _____

L'esecutato sig. _____ non consegna/consegna all'Esperto Stimatore la seguente documentazione di natura urbanistica, concernente l'immobile in oggetto (p.es. domanda di condono, concessione in sanatoria, ecc.): _____

D) DICHIARAZIONI DEL DEBITORE / OCCUPANTE

L'esecutato/~~occupante~~ mi dichiara che:

l'immobile pignorato è parte/~~non è parte~~ di un condominio.

In caso di risposta affermativa, dichiara che il Condominio è denominato _____ e che l'amministratore è il Sig. _____
recapito telefonico _____

Dichiara altresì che gli oneri condominiali da corrispondersi con cadenza ~~mensile/bimestrale~~/trimestrale sono pari ad euro 130,00 e che è in regola/~~non è in~~ regola con il pagamento degli oneri condominiali.

[EVENTUALE, in caso di provenienza del bene per successione ereditaria] Il debitore sig. _____ mi dichiara che l'immobile pignorato è a lui pervenuto in forza di successione legittima/testamentaria del _____, deceduto in data _____ e che da tale momento l'immobile è detenuto da esso debitore in via esclusiva, che esso sig. _____ ha provveduto nel tempo a pagare i relativi oneri e tributi e che ha compiuto i seguenti atti dispositivi aventi ad oggetto il bene pignorato:

[Adattare a seconda dei casi concreti, cercando di individuare la presenza di atti e/o condotte che implicano accettazione tacita dell'eredità, qualora dalla documentazione agli atti della procedura esecutiva non risulti trascritta un'accettazione espressa o comunque non sussista continuità delle trascrizioni]

**E) MODALITA' RELATIVE ALLA VISITA DEL COMPENDIO PIGNORATO
DA PARTE DI POSSIBILI ACQUIRENTI ED ONERI DEL DEBITORE
ESECUTATO**

Ho informato, inoltre, il sig. _____ che l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali interessati alla vendita e che, pertanto, il medesimo deve consentire le visite su richiesta del custode, con espresso avvertimento che verranno segnalati al Giudice dell'esecuzione eventuali comportamenti tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita, l'accesso e l'ordinaria gestione ed amministrazione dell'immobile per gli opportuni provvedimenti del caso.

Si dà atto che l'Esperto stimatore ha eseguito le seguenti attività:

L'ARCH. CANTINI PREGIUR I RILAVI DEL CASO, SI SEGUITA VIA
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERI RISPETTO ALLA PLANimetria catastale

DELLA COPERTURA DI INCASSO
E UNO SPETTACOLO VERSO LA PORZIONE DI CAPITALE CHE DOVEREBBE
PAR PARTE DEL PIANO ROTAZIONE

Infine, debitore/occupante dichiara spontaneamente quanto segue: LA NOTA SUI FIER
IL SIG. RIGIARDANDO ALL'ISTANZA DEPOSITATA AGLI
ATTI E ALL'NOTE DI TRATTAZIONE SCRITTA DEPOSITATE IN DATA 22.10.2020,
AUSGIA AL PRESENTE VERBALE UNA DICHIARAZIONE FIRMA DALLO
STESSO SIG. E UNA SOLICITAZIONE GIA COMUNICATA AGLI AVVOCATI
IL 12/11/2020

Il presente verbale viene chiuso alle ore 11,30 e, previa integrale lettura e
approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma, da tutti quanti gli
interventuti.

Data Roma, 27.11.2020

Firma

L'esecutato

L'esperto Stimatore

